Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2719

Vragen van het lid **Schouten** (ChristenUnie) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de vorming van woningmarktregio's* (ingezonden 3 mei 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 1 juni 2016).

Vraag 1
Kent u de berichten «Spannende tijden voor Ymere en Alliantie»[1], «Bouwstop dreigt voor Ymere in Haarlem en omgeving»[2], «De Alliantie en Portaal zien niets in verzelfstandigde Amersfoortse Corporaties»[3] en «Vorming woningmarktregio's: stand van zaken»?[4]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Hoe kunnen gemeenten uiterlijk 1 juli a.s. een weloverwogen voorstel bij u indienen voor de begrenzing van de nieuwe woningmarktregio's, als zij voor deze datum geen duidelijkheid hebben over het al dan niet verkrijgen van u van een ontheffing voor een toegelaten instelling om werkzaam te blijven in deze regio?

Antwoord 2
De aanvraag voor een woningmarktregio en de aanvraag om een ontheffing zijn twee separate en elkaar in de tijd opvolgende procedures. Ook de aanvragers zijn andere partijen: het initiatief voor de regiovorming ligt bij gemeenten, het initiatief voor het aanvragen van ontheffingen ligt bij de corporaties. Gemeenten hebben tot 1 juli de tijd om voorstellen voor regio's in te dienen. Daarna zal ik zo spoedig mogelijk de regio's vaststellen. Wanneer de regio's zijn vastgesteld per besluit, kunnen corporaties voor gemeenten buiten hun kernregio een ontheffing aanvragen.
In de toelichting op het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is vastgelegd dat voor een ontheffing aangetoond moet worden dat in een

[1] Omroep Flevoland 10 april 2016, http://www.omroepflevoland.nl/nieuws/134299/almere-spannende-tijden-voor-ymere-en-de-alliantie
[2] Haarlems Dagblad, 23 april 2016
[3] https://www.ftm.nl/artikelen/amersfoortse-corporaties
[4] http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/vorming-woningmarktregio-s--stand-van-zaken.xml

ah-tk-20152016-2719
ISSN 0921 - 7398
'S-Gravenhage 2016

gebied onvoldoende investeringscapaciteit beschikbaar is om aan de volkshuisvestelijke vraag te voldoen. Dit is uitgewerkt naar onderstaande punten:

- De gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden acht(en) de ontheffing noodzakelijk;
- Er is een vraag naar uitbreiding van de (huur)woningvoorraad, blijkend uit een gemeentelijke woonvisie of een vergelijkbaar document;
- De andere corporaties die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden en daar hun kernregio hebben, zijn onvoldoende in staat om aan die vraag te voldoen;
- Overige corporaties in de woningmarktregio, die nog niet feitelijk werkzaam zijn in de gemeente(n) waar de ontheffing moet gelden, kunnen of willen niet aan de vraag voldoen;
- Uit de zienswijze van de gemeente(n) die de kernregio vormen van de aanvragende corporatie, blijken geen zodanig nadelige effecten van een ontheffing voor de volkshuisvesting aldaar, dat die ontheffing onwenselijk is.

Sinds het najaar van 2015 is op www.woningwet2015.nl terug te vinden hoe een ontheffingsverzoek onderbouwd kan worden, in aanvulling op de algemene informatie over regiovorming op die website en een folder over het onderwerp die in samenwerking met de VNG onder gemeenten is verspreid. Daarnaast is in de afgelopen maanden veelvuldig contact geweest met gemeenten uit het hele land over de regiovorming en over de procedure omtrent ontheffingen.
Gemeenten zullen onderling en in samenspraak met woningcorporaties een inschatting maken in hoeverre aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Dit overleg kan er ook in resulteren dat gemeenten kiezen voor een regiosamenstelling waarbij er geen ontheffingen nodig zullen zijn.

Vraag 3, 4, 9 en 10
Deelt u de mening dat het niet zo kan zijn dat toegelaten instellingen de facto de door gemeentes meest gewenste begrenzing van de woningmarktregio vetoën door geen ontheffing aan te vragen en/of niet over te gaan tot een splitsing of verkoop van bezit? Zo nee, kunt u dan onderbouwen waarom u een dergelijk veto wel gewenst vindt?
Bent u ermee bekend dat gemeenten in Noord-Holland en Flevoland inmiddels als gevolg van dit veto overwegen gezamenlijk één woningmarktregio te vormen? Bent u ermee bekend dat ook in Zuid-Holland een provincie brede woningmarktregio wordt overwogen, evenals één woningmarktregio voor de complete provincies Groningen en Drenthe?
Wat vindt u ervan dat Ymere en De Key weigeren te splitsen of een ontheffing aan te vragen voor respectievelijk Haarlem en Zandvoort, waardoor deze gemeenten gezien de dominante positie van beide instellingen niet kunnen kiezen voor de gewenste regio Zuid-Kennemerland/IJmond?
Bent u bereid voor 1 juli a.s., wanneer gemeenten of provincies u daarom vragen, het gesprek aan te gaan met betreffende corporaties om ze alsnog te bewegen te splitsen dan wel een ontheffing aan te vragen?

Antwoord 3, 4, 9 en 10
De Woningwet geeft gemeenten de mogelijkheid om een voorstel te doen voor het vormen van een regio. De gemeenten bepalen daarmee welke samenstelling en schaalgrootte van de regio passend is vanuit de optiek van het lokale volkshuisvestingsbeleid en de regionale binding. Daarbij wordt van hen verwacht dat zij rekening houden met de zienswijzen van alle woningcorporaties die in de beoogde regio werkzaam zijn.
In veel gevallen zullen er meerdere scenario’s worden besproken. Gemeenten zullen de voor- en nadelen tegen elkaar afwegen, waarbij mag worden verwacht dat zij van elk alternatief ook zullen bezien wat de consequenties zijn voor de realisatie van de volkshuisvestelijke vraag. Dat een corporatie naar verwachting in een andere regio haar kerngebied krijgt of de kans dat een ontheffing verleend wordt, kan een rol spelen. Of gemeenten dit doorslaggevende factoren vinden, hangt van het oordeel van de gemeenten zelf af.
Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 kan een corporatie pas wanneer de regio’s zich hebben gevormd een ontheffing aanvragen. Een corporatie zal dit in de regel alleen doen als zij en de betreffende gemeente

dit nodig achten. Ik wil benadrukken dat een ontheffing enkel toeziet op de mogelijkheid om in de toekomst de activiteiten in een bepaald gebied *uit te breiden*. Ook zonder ontheffing wordt een corporatie geacht bij te dragen aan het volkshuisvestelijke beleid -inclusief prestatieafspraken- met het huidige bezit, ook met plegen van herstructurering.
In de wet is vastgelegd dat gemeenten een voorstel doen voor een passende woningmarktregio. In deze fase is het niet mijn rol om daarin sturend op te treden. Uiteraard geef ik, als partijen daarom vragen, uitleg over de achtergronden van de regiovorming en de eisen die daaraan worden gesteld.

Vraag 5 en 6
Klopt het dat bij de omvang van de woningmarktregio's die zich nu in de praktijk aftekent er nauwelijks toegelaten instellingen zullen zijn die activiteiten zullen moeten verkopen of afsplitsen of die ontheffing zullen moeten vragen? Wat is dan de meerwaarde van het instellen van deze woningmarktregio's ten opzichte van de huidige situatie?
Vindt u de vorming van dergelijke grote woningmarktregio's bijdragen aan de door u gewenste versterkte regionale binding?

Antwoord 5 en 6
Gemeenten bepalen de schaalgrootte en samenstelling van de regio die zij het meest passend vinden. Het vormen van woningmarkregio's zal ertoe leiden dat corporaties geen mogelijkheden meer hebben om overal in het land hun bezit uit te breiden met nieuwbouwactiviteiten en aankoop. Omdat tot op heden nog geen verzoeken voor regio's zijn ingediend, en zodoende ook geen ontheffingsverzoeken, is het niet te zeggen hoeveel ontheffingen noodzakelijk zullen zijn. Dat zal moeten blijken uit de voorstellen voor regio's en de onderbouwing van eventuele ontheffingsverzoeken. De Woningwet, zoals deze door uw Kamer met algemene stemmen is aangenomen, kent geen verplichting tot of mogelijkheid voor het splitsen naar regio's of het verkopen van bezit.

Vraag 7
Kunnen dergelijke grote regio's er toe leiden dat corporaties juist in een groter gebied dan nu gaan investeren en daardoor de investeringscapaciteit in het huidige werkgebied van deze corporaties afneemt?

Antwoord 7
Het is mogelijk dat een corporatie binnen haar kernregio in nieuwe gemeenten werkzaam wordt. Op grond van artikel 42, eerste lid, van de Woningwet is de corporatie er echter aan gehouden in eerste instantie naar redelijkheid bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente(n) waar zij reeds feitelijk werkzaam is, mits die gemeente een woonvisie heeft. Dit geldt ongeacht of de desbetreffende gemeente gelegen is in de kernregio van de corporatie of niet: prestatieafspraken worden gemaakt met alle gemeenten waar de corporatie werkzaam is, ongeacht de regio, zij het dat buiten de kernregio geen afspraken gemaakt kunnen worden over uitbreiding van werkzaamheden.

Vraag 8
Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat in een stad als Amersfoort straks alleen nog maar corporaties met een ontheffing zouden functioneren?

Antwoord 8
Nee. Er bestaat geen hiërarchie tussen het kerngebied en eventuele ontheffingsgebieden. In beide gebieden kan een corporatie haar volledige arsenaal aan instrumenten inzetten en in beide gebieden wordt de corporatie geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de volkshuisvesting. Er bestaat daarmee geen verschil tussen de beide gebieden.

Vraag 11
Overweegt u een wetswijziging, zodat u toegelaten instellingen kunt dwingen te splitsen bijvoorbeeld wanneer gemeenten u daarom verzoeken, indien na 1 juli a.s. inderdaad woningmarktregio's ontstaan van de schaalgrootte die zich nu aftekent?

Antwoord 11
Zoals ik uw Kamer tijdens de behandeling van de novelle (TK nr. 33 966) in december 2014 heb laten weten, is mijn stellige overtuiging dat een overheid niet in de positie is om een rechtspersoon of een woningcorporatie te verplichten te splitsen, omdat dat een inbreuk zou zijn op het recht van eigendom dat ondermeer in het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) gewaarborgd is. Ik blijf bij dit standpunt.